

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

Aan de gemeenteraad namens burgemeester en wethouders van Beekdaelen

Voorstel

Op grond van artikel 16.15a, lid b (onder 1 sub 3 ad b - lijst gevallen voor advies) van de Omgevingswet een positief bindend advies uitbrengen voor de revitalisering en uitbreiding van het bestaande AZC te Sweikhuizen, locatie Moorheide 1.

Inleiding

Op 19 oktober 2022 heeft uw raad via een motie ingestemd met een structurele uitbreiding van het bestaande AZC in Sweikhuizen met maximaal 150 opvangplekken. Dit politieke en ruimtelijke kader vormde de basis voor het COA en het college van B&W om samen te werken aan een plan voor de revitalisering (renovatie en verduurzaming) én uitbreiding van het AZC Sweikhuizen, gevestigd in het rijksmonument aan Moorheide 1.

Inmiddels is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor uitbreiding naar 400 opvangplekken. Deze aanvraag sluit aan bij de landelijke Spreidingswet en de provinciale uitvoeringsopgave voor asielopvang.

Op 11 juni 2025 heeft het COA formeel een aanvraag ingediend voor de revitalisering en uitbreiding van het AZC Sweikhuizen. Vergunningverlening is mogelijk met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Volgens de lijst van gevallen waarin de gemeenteraad bindend adviesrecht heeft, wordt de gemeenteraad verzocht om bindend advies uit te brengen. Een onderdeel hiervan is dat de gemeenteraad een bindend advies uitbrengt. Dit raadsvoorstel bevat de onderbouwing waarom een positief advies van de raad op zijn plaats is.

Achtergrond en beleidsmatige relevantie

1. Beleidskader en aanleiding

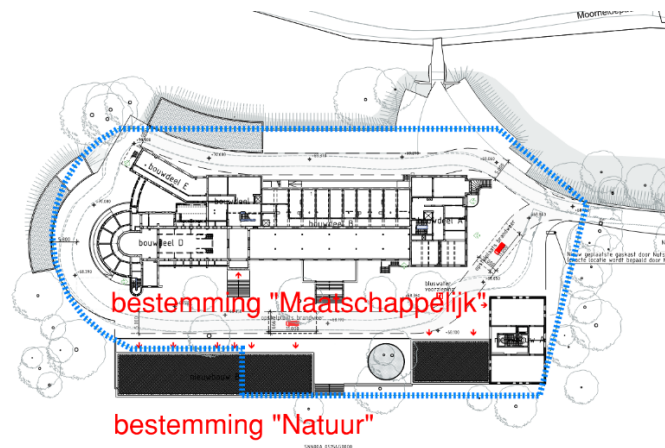
De motie van de gemeenteraad van 19 oktober 2022 vormt het vertrekpunt voor het voorliggende bouwplan. Het plan betreft een uitbreiding van het AZC Sweikhuizen en wijkt in beperkte mate af van het geldende omgevingsplan. Concreet raakt een beperkt deel van het bouwvlak de bestemming *Natuur* — dit betreft de laagbouw aan de linker voorzijde van het complex. Het overige deel van de uitbreiding, waaronder de bouw in meerdere bouwlagen, ligt binnen de bestemming *Maatschappelijke doeleinden*.

Binnen de bestemming *Maatschappelijk* is het beoogde gebruik in overeenstemming met de regels van het Omgevingsplan. Echter, ook binnen deze bestemming mag niet buiten het bouwvlak worden gebouwd. Omdat hiervan sprake is, is voor de uitbreiding een omgevingsvergunning vereist.

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

Daarnaast past de gewenste functiewijziging van het aangrenzende deel met de bestemming *Natuur* naar *Maatschappelijk* niet binnen de geldende planregels. Daarom is voor dit onderdeel een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (BOPA) noodzakelijk. Via deze omgevingsvergunning kan het college — mits de gemeenteraad een positief en bindend advies geeft — toch medewerking verlenen aan het initiatief.

Met de Omgevingsvergunning wordt de gehele uitbreiding juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. De nadruk van de uitbreiding ligt binnen de bestemming *Maatschappelijk*; slechts een beperkt deel betreft de bestemming *Natuur*. In de situatietekening hieronder is weergegeven hoe deze verdeling ruimtelijk is vormgegeven.



Zoals op de plattegrond te zien is, vallen ook de nieuwe fietsenstallingen en een beperkt deel van de parkeerplaatsen deels buiten de bestemming maatschappelijk, maar binnen de bestemming *Natuur*. Deze verandering van de infrastructuur rondom het gebouw draagt bij aan betere ordening van de al bestaande functies, waardoor de huidige verrommeling, met aanbouwtjes tegen het monument aan, tenietgedaan wordt en het monument meer tot zijn recht komt.

Het voorliggende plan betreft de duurzame renovatie en uitbreiding van het rijksmonument aan Moorheide 1 te Sweikhuizen. De uitbreiding omvat twee nieuw te bouwen volumes op het terrein van het COA. Van de totale uitbreiding ligt ongeveer 650 m² binnen de bestemming natuur en ongeveer 1.320 m² binnen de bestemming maatschappelijk.

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

Met deze aanpak wordt het monumentale complex niet alleen behouden voor de toekomst, maar ook functioneel aangepast aan de hedendaagse eisen voor opvang. In de bestaande bouw wordt daarbij ook een beter binnenklimaat gerealiseerd voor de bewoners.

De nieuwbouw wordt op duurzame wijze vormgegeven, met aandacht voor natuur inclusief bouwen, houtconstructies (CLT), gasloos bouwen, en het behoud van cultuurhistorische waarden en zichtlijnen. De nieuwbouwwolumes zijn in afstemming met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de monumentencommissie (RCE) zodanig gepositioneerd ten opzichte van het rijksmonument, dat sprake is van een stedenbouwkundig en landschappelijk verantwoorde inpassing van het programma (400 opvangplekken). Daarbij is niet alleen rekening gehouden met de ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van het monument, maar ook met de omliggende landschappelijke waarden. Deze zorgvuldige afstemming waarborgt dat zowel het monumentale karakter als het omringende landschap behouden blijven en worden gerespecteerd.

De parkeerbehoefte wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Door de uitbreiding van het aantal opvangplekken verandert de parkeerdruk nauwelijks. Bewoners beschikken niet over een auto en de omvang van de organisatie op locatie neemt niet significant toe. Ook het aantal verkeersbewegingen van leveranciers blijft beperkt.

2. Rol van de gemeenteraad bij een BOPA-procedure

De gemeenteraad heeft bij deze aanvraag een formele rol in het kader van de vergunningverlening (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Op grond van artikel 16.15a, eerste lid, onderdeel 3, van de Omgevingswet heeft de gemeenteraad in dit geval een bindend adviesrecht ten aanzien van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De letterlijke tekst van dit artikel luidt als volgt:

Artikel 16.15a lid b Omgevingswet

Op grond van artikel 16.15, eerste lid, worden in ieder geval als adviseur aangewezen:

b. de gemeenteraad als het gaat om:

- 1°. een aanvraag om een omgevingsvergunning voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit,
- 2°. een verzoek om een beslissing over instemming voor in door de gemeenteraad aangewezen gevallen over een voorgenomen beslissing op een aanvraag als bedoeld onder 1°, als die beslissing op grond van artikel 16.16 instemming van het college van burgemeester en wethouders behoeft.

Lijst met gevallen waarvoor advies van de gemeenteraad nodig is voor een buitenplanse omgevingsactiviteit: onder sub 3 ad b:

3. het bouwen van een hoofdgebouw, niet zijn de een woning en
 - b. voor zover gelegen buiten de bebouwde kom met een oppervlakte van meer dan 100m²

Dat betekent dat het college B&W pas een vergunning kan verlenen nadat de raad een inhoudelijk gemotiveerd positiefadvies heeft uitgebracht. Het advies van de raad richt zich op de politieke, maatschappelijke én ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan en betreft geen technische of

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

juridische toetsing. Deze laatste behoren tot de bevoegdheid van het College B&W.

Essentieel is dus of de gemeenteraad positief adviseert over de revitalisering en uitbreiding van het AZC Sweikhuizen. Dit raadsvoorstel voorziet in een motivatie dat positief bindend advies afgegeven kan worden door de gemeenteraad voor de revitalisering en uitbreiding.

Dit raadsvoorstel voorziet in de motivatie waarom een positief bindend advies afgegeven kan worden door de raad voor voorliggend bouwplan en functie.

De volgende vragen staan voor deze aanvraag centraal bij het bindend adviesrecht:

- Past het plan binnen eerder vastgesteld beleid, zoals de motie van 19 oktober 2022?
- Is de ruimtelijke impact aanvaardbaar, gelet op landschap, erfgoed en leefomgeving?
- Is het initiatief maatschappelijk verantwoord, zorgvuldig onderbouwd en tot wat is de uitkomst van het participatieproces?
- Zijn deskundige adviezen ingewonnen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en de monumentencommissie?

Argumenten

1. het plan voldoet aan de ETFAL-criteria

- Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties houdt in dat verschillende taken, activiteiten of functies strategisch worden verdeeld over verschillende plaatsen of locaties op een manier die zorgt voor efficiëntie, duurzaamheid en een gezonde leefomgeving. Het komt er eigenlijk op neer dat alles op de juiste plek staat voor een soepel verloop van activiteiten en dat er beoogd wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing (inclusief benodigde onderzoeken) moet zijn, waaruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Ook dient het bouwplan te voldoen aan de rijksregels en de provinciale regels en belangen. Bij de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hebben diverse afgewogen overwegingen, zoals hieronder kort weergegeven, richting gegeven aan de uiteindelijke conclusie.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid en impact

- Het plan is getoetst aan de bouw- en gebruiksregels uit het Omgevingsplan. Slechts een klein deel van de uitbreiding (ongeveer 650 m²) ligt binnen de bestemming Natuur; het overgrote deel past binnen de bestaande bestemming Maatschappelijk.

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

- Er is sprake van hergebruik van bestaand maatschappelijk vastgoed op een al functionerende locatie.
- Het plan voldoet aan de criteria van de Ladder voor duurzame verstedelijking: bestaand gebruik, goede ontsluiting, en landschappelijke inpassing.
- De benodigde aanpassing wordt juridisch-planologisch mogelijk gemaakt via een omgevingsvergunning (BOPA), waarvoor het bindend advies van de raad vereist is.
- De uitbreiding naar 400 opvangplekken heeft:
 - Geen significante extra parkeerdruk (bewoners hebben geen auto);
 - Beperkte toename van verkeersbewegingen (organisatie blijft nagenoeg gelijk);
 - Marginale visuele en ecologische impact, mede door de inpassing van nieuwbouw buiten kwetsbare zones.
- Locatiekeuze is logisch én onderbouwd
 - Het terrein is al sinds de jaren '80 in gebruik als opvanglocatie;
 - Het COA is eigenaar van het terrein, inclusief alle voorzieningen;
 - De locatie is al ingericht voor opvangdoeleinden;
 - De locatiekeuze is eerder politiek ondersteund door uw raad.
- Adviezen van deskundige instanties zijn ingewonnen.
 - Onder andere de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en de monumentencommissie, volgens de verplichtingen bij een rijksmonument.

Zorgvuldige participatie en aantoonbare aanpassingen

- Het participatieproces (2023–2025) is volgens het gemeentelijke participatiekader én de Omgevingswet (niveau 2) uitgevoerd.
- Diverse belanghebbenden zijn actief betrokken: omwonenden, maatschappelijke organisaties, politie, onderwijs, erfgoedinstanties.
- Het participatieproces is geëvalueerd als transparant, gestructureerd en inhoudelijk effectief, ondanks dat niet alle wensen zijn ingewilligd.

2. Het bouwplan draagt bij aan een beleidsmatige en publieke meerwaarde

Hieronder is weergegeven waarom.

Beleidsmatige onderbouwing en consistentie

- De motie van 19 oktober 2022 van de gemeenteraad vormde het politieke en ruimtelijke startpunt voor dit plan.
- De uitbreiding draagt bij aan de beleidsdoelen van Rijk, provincie en gemeente: duurzame, stabiele en kwalitatieve opvangplekken i.p.v. tijdelijke noodvoorzieningen.

Beleidsmatige meerwaarde en publieke waarde

- De ontwikkeling draagt bij aan gemeentelijke doelen op het gebied van:

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

- Inclusieve samenleving;
- Behoud en hergebruik van cultureel erfgoed;
- Landschappelijke versterking (Geleenbeekdal);
- Duurzaam en circulair bouwen (houtconstructie, gasloos, natuurinclusief), waarmee het energieverbruik van het bestaande gebouw aanzienlijk gereduceerd wordt;
- Participatie en zorgvuldige ruimtelijke ordening.
- Het rijksmonument wordt toekomstbestendig gemaakt en behoudt zijn functie.
- Het omliggende landgoed krijgt een structurele kwaliteitsimpuls, inclusief meerjarig onderhoud.

3. Het plan voldoet aan de Nationale context

- Het Rijk en het COA streven naar **duurzame en stabiele opvangvoorzieningen**, als alternatief voor dure en tijdelijke noodlocaties. Deze beleidslijn wordt onderbouwd in de Stand van de Uitvoering 2025 van het COA. De locatie in Sweikhuizen draagt hier direct aan bij, doordat de opvangcapaciteit op een bestaande, goed functionerende locatie **structureel wordt vergroot**. Daarmee sluit deze ontwikkeling aan bij het nationale streven naar meer voorspelbare, kwalitatieve en toekomstbestendige opvangplekken.

Kanttekeningen en risico's

- *Onderwijseffecten*
Mogelijke stijging van het leerlingenaantal op basisschool P. Canisius in Puth wordt gemonitord. Dit is onderdeel van het Integraal Huisvestingsplan (IHP). Afstemming met schoolbestuur vindt plaats. Dit mede in relatie tot mogelijke nieuwbouwplannen in Puth in de toekomst.
- *Participatieperceptie*
Hoewel enkele bewoners zich onvoldoende gehoord zullen blijven voelen, concludeert het college B&W op basis van het participatieverslag dat het proces transparant, zorgvuldig en volgens de wetgeving is verlopen.
De Omgevingswet bepaald niet dat draagvlak een vereiste is om medewerking te verlenen. Wel moet helder zijn op welke wijze burgers betrokken zijn bij de planontwikkeling. Dit is aan de voorkant van het proces helder weergegeven in de participatienota, welke gepubliceerd is en bij indiening van de vergunningaanvraag met de bijlage participatieverslag. Helder is welke inbreng er gegeven is en wat hier al dan niet mee gedaan is. Uit het proces, waarbij gemeente bij bijeenkomsten ambtelijk vertegenwoordigd was, blijkt dat het proces zorgvuldig doorlopen is en dat zorgen serieus bespreekbaar gemaakt zijn kunnen worden. Dit laat onverlet dat er mensen

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

kunnen zijn die ondanks dat toch nog tegen de ontwikkeling kunnen zijn. Daarvoor zijn de rechten ook geborgd met zienswijzen, bezwaar/beroep en dergelijke. Via de gemeentelijke website is uitgebreide over dit aspect gepubliceerd. Dit om mensen ook tijdig de kans te geven om, indien gewenst, in te spreken bij de commissie, zienswijze of andere formeel ter beschikking staande wegen te bewandelen.

Vervolgtraject en verantwoording

Procedurele status en vergunningverlening

Op 11 juli 2025 is de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Na een positief bindend advies van de gemeenteraad kan het college de omgevingsvergunning verlenen. Volgt een negatief bindend advies, dan zal het college de aanvraag moeten weigeren.

De ontwerp omgevingsvergunning zal eerst ter inzage worden gelegd door het college, waarbij eventueel zienswijzen kunnen worden ingediend. Daarna zal het college de omgevingsvergunning verlenen of weigeren, afhankelijk van het gegeven bindend advies.

De omgevingsvergunning zal gefaseerd worden uitgevoerd. Dit geldt uiteraard bij een positief bindend advies van de gemeenteraad.

Gefaseerde uitvoering (bron: COA):

- Fase 1: Renovatie hoofdgebouw
- Fase 2: Nieuwbouw van twee volumes
- Ingebruikname per fase, afhankelijk van oplevering

Het COA organiseert twee keer per jaar een overlegmoment met omwonenden, gericht op informatie-uitwisseling en wederzijds contact. Daarnaast worden nieuwsbrieven en open inloopmomenten ingezet om de omgeving betrokken en geïnformeerd te houden.

De gemeente en het COA stemmen structureel af over communicatie, uitvoering en monitoring van de afspraken en ontwikkelingen op locatie.

Evaluatie en bijstelling

Na een periode van vijf jaar wordt een evaluatie uitgevoerd met betrekking tot de uitbreiding van het AZC. Deze evaluatie richt zich uitsluitend op de bestuurlijke afspraken en werkprocessen, en heeft

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

geen betrekking op het structurele karakter van de uitbreiding als de verlening van de omgevingsvergunning.

Toezicht en handhaving

De gemeente ziet actief toe op:

- De naleving van de voorwaarden in de verleende omgevingsvergunning;
- De uitvoering van het plan volgens de gemaakte participatieafspraken;
- De bewaking van de afspraken zoals vastgelegd in de bestuursovereenkomst tussen COA en gemeente.

Communicatie

1. Procesverloop participatie (2023–2025)

Het participatietraject is vanaf de start zorgvuldig opgezet door het COA in samenwerking met de gemeente Beekdaelen. Volgens het gemeentelijke participatiekader en de eisen van de Omgevingswet (niveau 2: meedenken) zijn diverse participatiemomenten georganiseerd. Daarbij is actief contact gezocht met omwonenden, maatschappelijke-/natuurorganisaties, erfgoedinstanties.

Er zijn vier openbare bijeenkomsten gehouden, waaronder overleggen, een locatiebezoek, een inloopavond met toelichting op het ontwerp en een maquette, en diverse vormen van schriftelijke en digitale communicatie. Besproken thema's waren onder meer: verkeersbewegingen, landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing, licht- en geluidsoverlast, natuurwaarden, erfgoed en veiligheid.

De input uit het participatieproces heeft aantoonbaar geleid tot aanpassingen in het ontwerp. De belangrijkste wijzigingen c.q. aanvullingen zijn o.a.:

- Spreiding van de bouwvolumes met daardoor behoud van beeldbepalende bomen;
- Toepassing van een herplantplicht bij kap;
- Aanpassing van de verlichting (dimbaar, faunavriendelijk, met tijdschakelaars);
- Verplaatsing van de slagboom en inpassing van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
- Versterking van landschappelijke waarden door een aanvullend landschapsplan voor directe omgeving welk in eigendom is van het COA.

Bijlagen

Bij dit voorstel horen de volgende bijlagen ter onderbouwing van het bindend advies:

1. Concept-raadsbesluit

Opsteller	P. Heuvels / H. Meisen	Datum stuk	6 augustus 2025
Zaak/Document nummer	Z/25/214452 388283	Afdeling	Projectregie Concernstaf
		Agendanummer	
Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning revitalisering en uitbreiding van AZC Sweikhuizen – Moorheide 1 te Sweikhuizen (BOPA-procedure).		
Portefeuillehouder	Dhr. E. Geurts (coördinerend poho)		

2. Motivering BOPA-aanvraag COA (juli 2025)
3. Participatieverslag COA
4. Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) [wordt nagezonden]
5. Advies monumentencommissie,
district Ruimtelijke Kwaliteit Zuid-Limburg, Rayon Landelijk Parkstad
6. Situatie Nieuw
7. Tekening Klooster souterrain
8. Tekening Klooster begane grondvloer
9. Tekening Klooster 1^e verdieping
10. Tekening Klooster 2^e verdieping
11. Tekening Klooster 3^e verdieping
12. Tekening Klooster 4^e verdieping
13. Tekening Klooster 5^e verdieping
14. Tekening Klooster 6^e verdieping
15. tekening klooster doorsneden AC
16. tekening klooster doorsnede B D
17. tekening klooster aanzichten Noord-Zuid
18. tekening klooster aanzichten Oost-West
19. tekening nieuwbouw souterrain en begane grondvloer
20. tekening nieuwbouw 1e,2e,3e,4e verdieping
21. tekening nieuwbouw doorsnede ABC
22. tekening nieuwbouw doorsneden DEF
23. tekening nieuwbouw aanzichten Noord en Zuid
24. tekening nieuwbouw aanzichten Oost en West
25. terreininrichting bijgebouwen
26. tekening toegangspoort
27. landschapsplan

Burgemeester en wethouders van Beekdaelen

De secretaris

Mevr. mr. S.M.J. Troisfontaine

De burgemeester

Dhr. ing. E. Geurts